

**BORRADOR DE
MODIFICACION PUNTUAL Nº 6 DEL PLAN PARCIAL
DEL SECTOR PE-APA/9 DE ALICANTE
MANZANA M27-A**



MEMORIA DE SOSTENIBILIDAD ECONÓMICA

Julio de 2025

Documentación en tramitación

Redactores del presente documento:

Rafael Ballester Cecilia. Abogado Urbanista. PEREZ SEGURA ASOCIADOS
Beatriz Ortiz Javaloyes. Abogada urbanista. PEREZ SEGURA ASOCIADOS
Antonio Galiano Garrigós. Arquitecto. GALIANO GARRIGÓS ARQUITECTOS

ÍNDICE

1. CONTEXTO LEGAL.....	4
2. ACTUACIÓN URBANÍSTICA OBJETO DE ESTUDIO	5
2.1. Objeto de la actuación	5
2.2. Ámbito y alcance	5
3. METODOLOGÍA DE LA MEMORIA DE SOSTENIBILIDAD ECONÓMICA.	6
3.1. Finalidad	6
3.2. Forma de calcular los gastos públicos de mantenimiento: ratios presupuestarias y población estimada como referencia	6
3.2.1. Población potencial del sector:.....	6
3.2.2. Ratios presupuestarias de ingresos y gastos	7
4. ANÁLISIS ESTÁTICO DE LA SOSTENIBILIDAD ECONÓMICA DE LA ACTUACIÓN.	9
4.1. Gastos corrientes	9
4.2. Ingresos corrientes	10
4.2.1. Proyección presupuestaria.....	10
4.2.2. Proyección por tributos específicos.	11
4.2.3. Otros ingresos derivados de esta actuación.	13
4.3. Balance de ingresos y gastos	14
5. ANÁLISIS DINÁMICO.....	15
6. ANÁLISIS DE LA OFERTA SUFICIENTE DE SUELO DESTINADO A USOS PRODUCTIVOS	16
7. LA NUEVA ORDENACIÓN ESTRUCTURAL EN RELACIÓN CON LA SOSTENIBILIDAD ECONÓMICA. COMPARATIVA CON LAS DETERMINACIONES DEL PLAN GENERAL VIGENTE.	17
8. CONCLUSIÓN	19

1. CONTEXTO LEGAL

El artículo 34.2. e) del Decreto Legislativo 1/2021, de 18 de junio, de aprobación del texto refundido de la Ley de Ordenación del Territorio, Urbanismo y Paisaje (en adelante, TRLOTUP), incluye el informe de sostenibilidad económica entre la documentación justificativa que debe contener el Plan General Estructural, y el artículo 67.1 del mismo texto remite, para la modificación de los planes, a las previsiones generales para su aprobación, salvo previsión legal específica.

Por tanto, el presente documento tiene como finalidad la formulación de una Memoria de Sostenibilidad Económica con el objeto de justificar que la **Modificación Puntual Nº 6 del Plan Parcial del Sector PE-APA/9 Vistahermosa del PGMO de Alicante**, permite garantizar, razonablemente, la sostenibilidad económica pública del desarrollo del citado sector.

Su contenido se ajusta a lo dispuesto en el Anexo XIII del TRLOTUP, titulado “*Contenido de la memoria de viabilidad económica, del informe de sostenibilidad económica y complejo inmobiliario*”.

2. ACTUACIÓN URBANÍSTICA OBJETO DE ESTUDIO

2.1. Objeto de la actuación

El objeto de la presente Modificación Puntual nº 6 del Plan Parcial del Sector PE/APA-9 “Vistahermosa, es el de cambiar la calificación de la parcela M-27A, actualmente residencial, a Terciario Especial, conforme a la Modificación Puntual Nº 42 del Plan General de Alicante, y regular las normas urbanísticas del Plan Parcial en base a ese nuevo uso Terciario Especial. Se redacta un nuevo artículo en la normativa urbanística donde se regulen las condiciones del nuevo uso Terciario Especial Asistencial que se pretende implantar en la parcela.

Además, se propone aumentar la edificabilidad de la parcela M-27A hasta 1,0145 m²t/m²s, conforme al artículo 93.A apartado 7 de las Normas urbanísticas del PGOU de Alicante, al tratarse de una zona de planeamiento de desarrollo del Plan General con tipologías análogas de edificación abierta y unifamiliar aislada (Unifamiliar -VU-).

Los parámetros vigentes y los de las determinaciones de la modificación propuesta son la siguientes:

Parámetro	Plan Vigente	Modificación propuesta
Calificación	Vivienda unifamiliar	Terciario Especial Asistencial
Superficie	7.866,00	7.866,00
Edificabilidad	0,5073	1,0145
Techo	3.990,18	7.980,36

El objetivo final es fijar las condiciones urbanísticas que permitan este nuevo uso Terciario Especial Asistencial en la parcela, viabilizando así la implantación de una residencia de la tercera edad, en este sector de uso predominantemente residencial, mejorando así la oferta de servicios dotacionales específicos de interés general para la ciudadanía.

2.2. Ámbito y alcance

El ámbito de la presente modificación puntual se circunscribe a la manzana M-27 A, clasificada como suelo urbano, y tipología VU -Vivienda Unifamiliar- de conformidad con el Plan Parcial PE/APA-) Vistahermosa del PGOU de Alicante. El uso característico es el Residencial, siendo compatible el uso Terciario, según la normativa del citado Plan parcial.

El alcance de la modificación propuesta es gráfico y normativo.

Se incluye un nuevo artículo en la normativa urbanística del Plan Parcial PE/APA-9, en el que se regulan las condiciones del uso Terciario Especial Asistencial.

3. METODOLOGÍA DE LA MEMORIA DE SOSTENIBILIDAD ECONÓMICA.

3.1. Finalidad

El análisis de la presente memoria de sostenibilidad económica se centrará en determinar el impacto económico que el conjunto de las determinaciones contenidas en la modificación tiene sobre la Hacienda Local, tomando como referencia escenarios tanto estáticos como dinámicos.

Para determinar el impacto económico que supone la ejecución de sus determinaciones, tendremos en cuenta los ingresos públicos puntuales y periódicos que generará el desarrollo de la actuación (básicamente derivados de la actividad económica). A estos ingresos públicos se le restará el gasto público de mantenimiento del ámbito, y el saldo nos permitirá confirmar si la actuación es sostenible y si el impacto es razonable.

Para estimar los ingresos y los **gastos públicos de mantenimiento del sector**, una vez entre este en funcionamiento, se va a considerar la población potencial del mismo, de manera que a la misma le aplicaremos el gasto medio de mantenimiento que viene soportando el Ayuntamiento de Alicante en su último presupuesto.

3.2. Forma de calcular los gastos públicos de mantenimiento: ratios presupuestarios y población estimada como referencia

3.2.1. Población potencial del sector:

Para calcular la población potencial derivada del uso terciario, suele aplicarle el método previsto en la “*Guía Metodológica para la redacción de Informes de Sostenibilidad Económica*”, publicada en 2011 por la Dirección General de Arquitectura, Vivienda y Suelo del entonces denominado Ministerio de Fomento, es decir, buscar una equivalencia entre metros de techo terciarios y habitantes equivalentes.

$$\text{Habitantes equivalentes} = (1 \text{ habitante}/50 \text{ m}^2 \text{ t de uso industrial/terciario}) \times (\text{Gastos Independientes}/\text{Gastos Totales})$$

Si bien, la actuación prevista, requiere de un cálculo diferente, donde se tenga en cuenta al residente que, en la mayoría de los casos se empadrona en la residencia de mayores.

Este cálculo considerara, por un lado, las plazas de residentes previstas son 150, y por otro lado, el número de trabajadores que se prevén por residente.

En cumplimiento de la normativa autonómica vigente, concretamente del **Decreto 27/2023, de 10 de marzo**, por el que se regulan los centros de servicios sociales en la Comunitat Valenciana, **modificado en 2025**, se establece un nuevo marco normativo aplicable a los centros residenciales, incluyendo las **ratios mínimas de personal** y la **capacidad máxima autorizable**, en vigor a partir de su publicación.

Conforme a la **Disposición Transitoria Novena**, en su redacción actualizada en 2025, los **requisitos mínimos exigibles a 31 de diciembre de 2025** para residencias de personas mayores son los siguientes:

- **Personal auxiliar de atención directa:** 0,29 trabajadores por residente.
- **Total personal de atención directa** (auxiliares, enfermería, fisioterapia, etc.): 0,35 trabajadores por residente.
- **Ratio general de personal total** (incluye personal técnico y servicios generales): 0,45 trabajadores por residente.

Personal total (plantilla global)	0,45	150 x 0,45	68
--	------	------------	-----------

Por tanto, el **incremento poblacional final se estima en 246 habitantes.**

Número de trabajadores por residente	68
Nº Plazas previsto	150
HABITANTES TOTALES	218

3.2.2. Ratios presupuestarias de ingresos y gastos

Para estimar los ingresos y gastos, tomaremos como referencia también la Liquidación del Presupuesto Municipal del ejercicio 2023, diferenciando gastos e ingresos de la siguiente manera:

- Se ha obtenido la **ratio de gasto por habitante** dividiendo el total de los gastos corrientes del entre la población de Alicante. Una vez obtenida esta ratio se ha multiplicado por el incremento poblacional del ámbito, para obtener el gasto que supondrá mantener y prestar servicios vinculados a este entorno, todo ello, como se detallará en el apartado de gastos del ámbito de la presente memoria.

Del mismo modo se han obtenido los ingresos que conllevaría la aprobación de la presente actuación, como más adelante se detalla.

- Para el cálculo de los ingresos públicos, puntuales y periódicos, se tienen en cuenta los tributos regulados en las siguientes Ordenanzas fiscales del Ayuntamiento de Alicante, por ejemplo:
 - *Ordenanza fiscal reguladora de la tasa por la tramitación de las licencias urbanísticas.*
 - *Ordenanza fiscal reguladora del Impuesto sobre Construcciones, Instalaciones y Obras.*
 - *Ordenanza fiscal del Impuesto sobre el Incremento del Valor de los Terrenos de Naturaleza Urbana.*
 - *Ordenanza fiscal reguladora del Impuesto de Bienes Inmuebles.*
 - *Ordenanza fiscal reguladora del Impuesto de Vehículos de Tracción mecánica.*
 - *Ordenanza fiscal de la tasa por recogida de residuos sólidos urbanos.*
 - *Ordenanza fiscal reguladora del Impuesto de Actividades Económicas.*

Si bien, debido al carácter de esta modificación, el análisis se realizará teniendo en cuenta la repercusión de la ratio de ingreso y gasto derivado del incremento población que supondría la aprobación de la modificación.

Además, se analizarán pormenorizadamente las tasas e impuestos que se consideran relevantes a efectos de la sostenibilidad económica de la presente modificación puntual.

4. ANÁLISIS ESTÁTICO DE LA SOSTENIBILIDAD ECONÓMICA DE LA ACTUACIÓN.

En este apartado se estudia la sostenibilidad económica analizando los ingresos y gastos según los parámetros urbanísticos de la presente Modificación Puntual.

4.1. Gastos corrientes

De conformidad con la “Guía Metodológica para la redacción de Informes de Sostenibilidad Económica”, publicada por el Ministerio de Fomento, el incremento poblacional que ocasionará el uso terciario, se realizará con el parámetro de «habitantes equivalentes» que permite estimar el impacto del coste de mantenimiento de nuevas infraestructuras y la prestación de servicios no personales y, por tanto, menos costosos que los correspondientes a los usos residenciales, así como los ingresos no vinculados a los bienes inmuebles, cuya valoración quedará ponderada por la aplicación de la fórmula propuesta.

Pues bien, para poder determinar los **gastos** de mantenimiento de conformidad con los parámetros urbanísticos propuestos, se utilizará del mismo modo la ratio-gasto por habitante **770,76 euros (gasto/habitante capítulo del 1 al 4 del presupuesto)** como referente razonable de los Costes unitarios que deberá asumir la Hacienda Local por la mayor población prevista en el ámbito de la actuación, una vez esté urbanizada y edificada.

GASTOS					
	Denominación	Capítulo	Obligaciones	%	€/Hab 349.282
Partidas Corrientes	Gastos de personal	1	127.719.834,96 €	47,44	365,66 €
	Gastos corrientes	2	136.823.383,04 €	50,82	391,73 €
	Gastos financieros	3	1.200.463,90 €	0,45	3,44 €
	Transferencias corrientes	4	3.470.590,95 €	1,29	9,94 €
	Fondo de contingencia	5	0,00 €	0,00	0,00 €
	TOTAL		269.214.272,85 €		770,76 €

Ilustración 3. Partidas corrientes de gastos. Presupuesto liquidado de 2023.

Extrapolación ingresos y gastos nueva población			
GASTOS			
Presupuesto Municipal 2023	Ratio población ciudad %	Repercusión población sector	
Capítulo	Créditos totales	Habitantes	Hab sector
		349.282,00	218
		%	
1	127.719.834,96	47,44	79.531,91
2	136.823.383,04	50,82	85.200,74
3	1.200.463,90	0,45	747,54
4	3.470.590,95	1,29	2.161,16
TOTAL	269.214.272,85	100,00	167.641,35

Ilustración 4. Extrapolación de gastos de mantenimiento del Sector.

Para cuantificar los gastos corrientes previstos por el aumento poblacional de conformidad con las determinaciones de la actuación interesada, se ha tenido en cuenta la población del año 2023, por corresponderse este dato con el ejercicio del último presupuesto liquidado. Los gastos de mantenimiento del Sector ascenderían a **167.641,35 euros**.

4.2. Ingresos corrientes

4.2.1. Proyección presupuestaria.

Pues bien, para poder determinar los **ingresos** corrientes que conllevaría la aprobación de la presente modificación puntual, de conformidad con los parámetros urbanísticos propuestos, se utilizará del mismo modo la ratio-ingreso por habitante **888,37 euros (gasto/habitante capítulo del 1 al 5 del presupuesto)** como referente razonable de los ingresos que percibirá la Hacienda Local por la mayor población prevista en el ámbito de la actuación, una vez esté urbanizada y edificada.

INGRESOS					
	Denominación	Capítulo	Derechos	%	€/Hab 349.282
Partidas Corrientes	Impuestos Directos	1	130.161.252,41 €	41,95	372,65 €
	Impuestos Indirectos	2	19.563.337,64 €	6,30	56,01 €
	Tasas y otros ingresos	3	46.321.291,67 €	14,93	132,62 €
	Transferencias Corrientes	4	99.802.788,07 €	32,16	285,74 €
	Ingresos Patrimoniales	5	14.442.718,03 €	4,65	41,35 €
TOTAL			310.291.387,82 €		888,37 €

Ilustración 5. Partida de ingresos corrientes. Presupuesto liquidado 2023.

Con la finalidad de estimar los ingresos corrientes atribuibles al incremento poblacional previsto como resultado de la actuación, se ha realizado una extrapolación basada en el Presupuesto Municipal del ejercicio 2023.

Esta estimación se realiza considerando la proporción que representa la población (218 habitantes equivalentes) respecto del total de habitantes del municipio (349.282), aplicando dicha proporción a los créditos totales de cada capítulo presupuestario.

Extrapolación ingresos y gastos nueva población			
INGRESOS			
Presupuesto Municipal 2023	Ratio población ciudad	%	Repercusión población sector
Capítulo	Créditos totales	Habitantes	Hab sector
		349.282,00	218
		%	
1	130.161.252,41	41,95	81.052,19
2	19.563.337,64	6,30	12.182,21
3	46.321.291,67	14,93	28.844,55
4	99.802.788,07	32,16	62.147,80
5	14.442.718,03	4,65	8.993,57
TOTAL	310.291.387,82	100,00	193.220,31

Ilustración 6. Extrapolación de ingresos del Sector.

En consecuencia, los ingresos corrientes atribuibles a la nueva población ascienden a un total estimado de **193.220,31 euros**, tomando como referencia la estructura del presupuesto municipal vigente.

4.2.2. Proyección por tributos específicos.

INGRESOS PUNTUALES.

a) Impuesto de Construcciones, Instalaciones y Obras

Teniendo en consideración la edificabilidad terciaria especial prevista en la actuación, los ingresos derivados del **Impuesto de Construcciones, Instalaciones y Obras** ascienden a la cantidad de **245.096,81 euros** conforme al siguiente desglose.

Para calcular este impuesto se ha tenido en cuenta los módulos que contempla la Ordenanza fiscal reguladora del ICIO y el presupuesto de ejecución material que produce una Base Imponible de 7.541.440,20 euros, habiendo aplicado al mismo el tipo impositivo establecido en la ordenanza municipal (3,25%).

ICIO			
			% Gravamen
			3,25%
COSTES CONSTRUCCIÓN			
	Mód ordenanza/PEM	Edificabilidad	Base imponible
Terciario	945,00 €	7.980,36	7.541.440,20 €
			7.541.440,20 €
Cálculo ICIO	7.541.440,20 €	0,0325	245.096,81 €
Cuota resultante			245.096,81 €

Ilustración 7. Tabla de cálculo ICIO.

b) Impuesto sobre el incremento del valor de los terrenos de naturaleza urbana

Se ha tenido en cuenta, además, el Impuesto sobre **el incremento del valor de los terrenos de naturaleza urbana**, calculado de conformidad a la Ordenanza fiscal.

La base imponible de este Impuesto está constituida por el incremento real de valor de los terrenos de naturaleza urbana puesto de manifiesto en el momento del devengo y experimentado a lo largo de un período máximo de veinte años.

Analizados aquellos ingresos que incrementarán significativamente las arcas públicas derivado de la aprobación de la presente actuación, y debido al objetivo que persigue la presente actuación y su carácter de permanencia, se considera que la Administración no percibirá ingresos significativos por este impuesto.

INGRESOS PERIÓDICOS.**a) Impuesto sobre Bienes Inmuebles**

Para la determinación del **Impuesto sobre Bienes Inmuebles** se ha tomado un valor catastral de 7.284.700,18 euros determinado conforme a los valores del suelo y de construcción al que aplicado un tipo de 0,062795% conforme a lo establecido en la ordenanza municipal arroja una cantidad de **45.744,27 euros**.

Impuesto	Magnitudes	
IBI	V. catastral	7.284.700,18 €
	Tipo gravamen	0,0062795
	Cuota Resultante	45.744,27 €

Ilustración 9. Tabla cálculo IBI

b) Impuesto de actividades económicas

En relación con el **Impuesto de actividades económicas**, se ha tenido en cuenta la Guía para la elaboración de la memoria de sostenibilidad, a través de la ratio de ingreso por este concepto y la ratio de ingreso por habitante por lo que a partir de los ingresos obtenidos en el ejercicio 2023, es decir, 8.615.855,07 euros, se estima que la Administración obtendría **1.439,71 euros** por este tributo.

Impuesto	Magnitudes			Cuota
IAE	Importe Presupuestos	Ratio ingreso/hab	Población Sector	1.439,71 €
	8.615.855,07	6,619370135	218	

c) ICIO periódico

Asimismo, debe tenerse en cuenta que, de manera recurrente, la Administración percibirá ingresos derivados de las obras que se ejecuten en el interior del centro. En este sentido, se ha estimado que el 5 % del ingreso previsto por el Impuesto sobre Construcciones, Instalaciones y Obras (ICIO) supondrá una recaudación anual aproximada de **12.254,84 euros**.

Impuesto	Magnitudes		Cuota
ICIO PERIÓDICO			245.096,81
		Dato ICIO puntual	€
		Actividad estimada	5%
	Cuota resultante ICIO periódico		12.254,84 €

4.2.3. Otros ingresos derivados de esta actuación.

COMPENSACIÓN ECONÓMICA DERIVADO DEL INCREMENTO DE SUELO DOTACIONAL.

Dado que el incremento de edificabilidad aprobado implica un aumento en la dotación exigible y que, por razones técnicas y de ordenación, no resulta posible su materialización física dentro del ámbito, se procede a compensar dicha dotación de forma económica.

Tal y como se ha identificado en el borrador de la memoria, la compensación económica derivada del incremento de suelo dotaciones es de 370.219,00 euros.

INCREMENTO EDG	EDIF MEDIA	TECHO M2T	VRS RESIDEN	PAGO INCREM DOTACIÓN
2.245,47	0,5073	1.139,13	325,00 €	370.219,00 €

Además, se ha considerado una **minoración del 50%** dado que la Memoria de Viabilidad Económica ha concluido la menor rentabilidad de la promoción inmobiliaria de la parcela asistencial respecto a la parcela residencial del planeamiento actual.

Así las cosas, la administración percibirá un ingreso puntual por este concepto de **185.109,50 euros**.

INGRESO PUNTUAL DERIVADO DEL VALOR DEL SUELO CEDIDO A LA ADMINISTRACIÓN.

Este ingreso puntual viene dado por el valor del suelo cedido a la administración, que en este caso se corresponde con el 5% del incremento de aprovechamiento que origina la actuación, al encontrarnos en una actuación de regeneración y rehabilitación urbana, al amparo del TRLOTUP.

Por consiguiente, de las consideraciones de la Memoria de Viabilidad Económica, se desprende que el incremento de aprovechamiento propuesto en la Modificación Puntual del Sector PE-APA/9 de Alicante conlleva un mayor valor de repercusión del suelo.

A continuación, se indican los datos incluidos en la memoria de viabilidad económica:

VALOR DEL SUELO	USO	EDIFICABILIDAD	VALOR UNITARIO	TOTAL
EN SITUACIÓN ORIGEN	Residencial	3.990,18	325,00 €	1.296.815,25 €
EN LA PROPUESTA FINAL	Terciario especial	7.980,36	179,49 €	1.432.400,70 €
			INCREMENTO DE VALOR:	135.585,46 €

Se concluye que el la administración **percibirá el 5% de 135.585,46 euros**, correspondiente al incremento de valor del suelo, es decir, **6.779,27 euros**.

4.3. Balance de ingresos y gastos

El análisis comparativo entre ingresos y gastos permite establecer, según proyección presupuestaria, un **balance económico positivo** para el municipio:

Ingresos estimados: 193.220,31 euros

Gastos estimados: 167.641,35 euros

Superávit neto: 25.578,97 euros

Este resultado evidencia la **sostenibilidad financiera de la actuación**, contribuyendo no solo a su viabilidad económica, sino también al fortalecimiento de las finanzas municipales a medio y largo plazo.

Se consideran destacable el importe de **245.096,81 euros** que se recaudará por el impuesto puntual derivados de la construcción, así como el previsto por el impuesto periódico de bienes inmuebles, que asciende a **45.744,27 euros**.

Y ello sin perjuicio de la consideración del equivalente de ingreso puntual que la Administración deberá percibir como resultado de la cesión del 5% del aprovechamiento resultado de la actividad urbanística. Esta cesión se materializará libre de cargas de urbanización en el seno del expediente administrativo de reparcelación y asciende a un importe de **6.779,27 euros**.

Para la presente actuación, también se prevé un ingreso característico derivado de la compensación del incremento de dotaciones, que asciende a **185.109,50 euros**.

En total, estamos contemplando que la aprobación de esta modificación puntual, además de ser sostenible presupuestariamente teniendo en cuenta el incremento poblacional, supondría unos ingresos por otros conceptos que ascienden a **482.729,85 euros**.

ICIO	245.096,81 €
IBI	45.744,27 €
CESIÓN 5%	6.779,27 €
COMPENSACIÓN DOTACIÓN	185.109,50 €
OTROS INGRESOS DERIVADOS DE LA ACTUACIÓN	482.729,85 €

5. ANÁLISIS DINÁMICO

Una vez establecidas las bases de cálculo de cada apartado, y considerando los datos reflejados de la actuación y del municipio, se procederá a su aplicación en los dos escenarios económicos valorados para el desarrollo de la actuación.

La mecánica del cálculo será la siguiente:

- a) Tramitación y aprobación de la modificación puntual: 1,5 años
- b) Tramitación y aprobación del Programa y del Proyecto de Urbanización: 1,5 años
- c) Ejecución de las obras de urbanización: 1 años.

Se puede estimar por lo tanto que será a partir de 2029, aproximadamente, cuando podría iniciarse la construcción del centro asistencial.

En consecuencia, el análisis dinámico muestra que, bajo el escenario medio desarrollado, la actuación resulta sostenible económicamente para el Ayuntamiento de Alicante. Esta sostenibilidad se fundamenta en que los ingresos corrientes generados una vez se desarrolle el sector (193.220,31 euros) superan de forma constante los gastos que deberá asumir el municipio (167.641,35 euros) en la fase de consolidación de la manzana M-27 A.

6. ANÁLISIS DE LA OFERTA SUFICIENTE DE SUELO DESTINADO A USOS PRODUCTIVOS

El Informe de Sostenibilidad Económica regulado en el apartado segundo del Anexo XIII del TRLOTUP incluye necesariamente el estudio de “la suficiencia y adecuación del suelo destinado a usos productivos”.

A falta de mayor concreción del texto legislativo, cabe considerar que se pretende que las propuestas de ordenación urbanística tengan en cuenta la previsión de suelo necesario para la actividad económica suficiente para generar empleo a la población prevista en el crecimiento de las ciudades, generando un desarrollo territorial más equilibrado social y económicamente, favoreciendo la proximidad entre los distintos usos.

En el contexto del desarrollo de una actuación urbanística que contempla la implantación de una **residencia de mayores en una parcela urbana**, resulta pertinente analizar la suficiencia de suelo destinado a usos productivos, a fin de verificar que dicha implantación no compromete el equilibrio funcional del entorno ni las posibilidades de desarrollo económico local.

El análisis del planeamiento vigente y de la estructura urbana actual revela que el municipio cuenta con una dotación adecuada de suelo destinado a actividades productivas, tanto en cuanto a su clasificación y uso, como a su distribución territorial. La propuesta de uso terciario especial asistencial se inserta en un entorno urbano consolidado, con acceso a infraestructuras y servicios, lo cual favorece la integración funcional y social del equipamiento proyectado.

Se trata de una actuación compatible con el modelo urbano previsto, orientado a la diversificación de usos, la atención a las necesidades sociales de la población y la mejora de la calidad de vida, sin que se observe una afectación relevante a la capacidad productiva del término municipal.

En consecuencia, se considera que la actuación proyectada es coherente con los objetivos del planeamiento urbanístico, y responde a una demanda social real, sin comprometer la disponibilidad de suelo productivo ni alterar negativamente el equilibrio del territorio.

7. LA NUEVA ORDENACIÓN EN RELACIÓN CON LA SOSTENIBILIDAD ECONÓMICA. COMPARATIVA CON LAS DETERMINACIONES DEL PLAN GENERAL VIGENTE.

El objeto de la presente Modificación Puntual nº 6 del Plan Parcial del Sector PE/APA-9 “Vistahermosa”, es el de cambiar la calificación de la parcela M-27A, actualmente residencial, a Terciario Especial, conforme a la Modificación Puntual Nº 42 del Plan General de Alicante, y regular las normas urbanísticas del Plan Parcial en base a ese nuevo uso Terciario Especial. Se redacta un nuevo artículo en la normativa urbanística donde se regulen las condiciones del nuevo uso Terciario Especial Asistencial que se pretende implantar en la parcela.

Además, se propone aumentar la edificabilidad de la parcela M-27A hasta 1,0145 m²/m²s, conforme al artículo 93.A apartado 7 de las Normas urbanísticas del PGOU de Alicante, al tratarse de una zona de planeamiento de desarrollo del Plan General con tipologías análogas de edificación abierta y unifamiliar aislada (Unifamiliar -VU-).

A este impuesto habrá que sumársele, el mayor ingreso que percibirá por el Impuesto de Bienes Inmuebles, y el ingreso derivado del Impuesto de Actividades Económicas al considerarse el uso terciario especial asistencial. Además, como se ha expuesto anteriormente, la administración percibir por **otro ingresos** característicos de esta actuación un importe de **482.729,85 euros**.

A continuación, analizamos la sostenibilidad siguiendo la metodología empleada en la presente memoria. Es decir, hemos calculado el incremento poblacional derivado del uso terciario especial asistencial considerando un incremento de habitantes equivalentes.

Así las cosas, la extrapolación de los ingresos y gastos teniendo en cuenta, el presupuesto liquidado del ejercicio 2023, es la siguiente:

Extrapolación ingresos y gastos nueva población			
GASTOS			
Presupuesto Municipal 2023	Ratio población ciudad %	Repercusión población sector	
Capítulo	Créditos totales	Habitantes	Hab sector
		349.282,00	218
		%	
1	127.719.834,96	47,44	79.531,91
2	136.823.383,04	50,82	85.200,74
3	1.200.463,90	0,45	747,54
4	3.470.590,95	1,29	2.161,16
TOTAL	269.214.272,85	100,00	167.641,35

Extrapolación ingresos y gastos nueva población				
INGRESOS				
Presupuesto Municipal 2023	Ratio población ciudad %	Repercusión población sector		
Capítulo	Créditos totales	Habitantes	Hab sector	
		349.282,00	218	
		%		
1	130.161.252,41	41,95	81.052,19	
2	19.563.337,64	6,30	12.182,21	
3	46.321.291,67	14,93	28.844,55	
4	99.802.788,07	32,16	62.147,80	
5	14.442.718,03	4,65	8.993,57	
TOTAL	310.291.387,82	100,00	193.220,31	

En el escenario con modificación, los gastos asociados a la nueva población se estimaban en 167.641,35 euros mientras que los ingresos extrapolados alcanzan los 193.220,31 euros lo que arrojaba un saldo positivo de 25.578,97 euros.

En conclusión, la modificación puntual propuesta teniendo en cuenta que versa sobre una sola manzana, en concreto la M-27A, mejora considerablemente la sostenibilidad económica pública.

Además habrá que considerar el importe de otros ingresos que asciende a 482.729,85 euros.

AÑO FINAL	
INGRESOS-GASTOS ANUALES CONSTANTES	
INGRESOS PERIÓDICOS	193.220,31
ICIO	245.096,81
IBI	45.744,27
CESIÓN 5%	6.779,27
COMPENSACIÓN DOTACIÓN	185.109,50
OTROS INGRESOS DERIVAROS DE LA ACTUACIÓN	482.729,85
GASTOS PERIÓDICOS	167.641,35
TOTAL GASTOS PERIÓDICOS	167.641,35
INGRESOS- GASTOS	25.578,97
INGRESOS TOTALES - GASTOS	508.308,82

8. CONCLUSIÓN

De lo expuesto a lo largo de esta Memoria, puede concluirse que la **Modificación Puntual Nº6 del Plan Parcial del Sector PE-APA/9 Vistahermosa del PGMO de Alicante**, resulta sostenible para la Administración, obteniendo en la fase de explotación, un saldo favorable de ingresos-gastos, a lo que debe añadirse los ingresos puntuales que la administración percibirá durante la fase de explotación una vez consolidado del proceso urbanizador y edificatorio.

Ingresos estimados: 193.220,31 €

Gastos estimados: 167.641,35 €

Superávit neto: 25.578,97 €

Ello sin perjuicio de que:

- a) Durante la primera fase de gestión urbanística, el Ayuntamiento obtiene el 5% del aprovechamiento lucrativo del sector, para su Patrimonio Municipal de Suelo, libre de cargas de urbanización.
- b) Durante la fase de edificación, los ingresos asociados a la actividad constructiva superarán de manera relevante los gastos incurridos a nivel municipal.
- c) La administración obtendrá un ingreso puntual derivado de la compensación económica por el incremento de suelo dotacional.

La nueva ordenación estructural mejora considerablemente la sostenibilidad económica pública del sector con sus actuales condiciones de desarrollo.

En Alicante, julio de 2025

Por el equipo redactor

Fdo.:

Desireé Ruiz Pérez
Abogada Urbanista